



NO. IR2018.00072

26 กุมภาพันธ์ 2561

เรื่อง ชี้แจงผลการดำเนินงาน ปี 2560
เรียน กรรมการและผู้จัดการ ตลาดหลักทรัพย์แห่งประเทศไทย

บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) ขอชี้แจงผลการดำเนินงานของบริษัทฯ และบริษัทย่อย สำหรับงวดสิ้นสุด ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 โดยมีรายละเอียดดังนี้

ในปี 2560 บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน) และบริษัทย่อย มีรายรับรวมทั้งสิ้น 5,221.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 1,162.6 ล้านบาท คิดเป็นอัตราการขยาย 28.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายรับรวมทั้งสิ้น 4,058.6 ล้านบาท เป็นผลมาจากการเพิ่มขึ้นของรายได้อสังหาริมทรัพย์ประเภทคอนโดมิเนียม และแนวราบประเภทบ้านเดี่ยว อาคารพาณิชย์ และทาวน์โฮม รวมถึงรายได้จากค่าเช่าและบริการ และรายได้กลุ่มโซลาร์ ทั้งนี้ รายได้จากการขายโครงการยังคงเป็นรายได้หลักของเสนา คือ ร้อยละ 87.9 ของรายได้รวมจากการขายและบริการ

สำหรับกำไรสุทธิในปี 2560 มีจำนวน 742.5 ล้านบาท ลดลงเท่ากับ 20.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 2.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีกำไรสุทธิเท่ากับ 762.5 ล้านบาท เป็นผลมาจากค่าใช้จ่ายในการประชาสัมพันธ์ และบริหารที่เพิ่มขึ้นจากการเริ่มดำเนินการเปิดโครงการใหม่ และรอการโอนในปี 2561

รายได้

สำหรับรายได้จากการขาย ในปี 2560 และปี 2559 สามารถวิเคราะห์ได้ตามตารางด้านล่างนี้

ประเภทกลุ่มธุรกิจ	ปี 2560		ปี 2559		เพิ่มขึ้น/(-)ลดลง	
			ล้านบาท	ร้อยละ	ล้านบาท	ร้อยละ
รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์ บ้านเดี่ยว/ทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ คอนโดมิเนียม	1,454.2	28.2%	704.5	17.6%	749.7	106.4%
	3,081.0	59.7%	3,025.8	75.5%	55.2	1.8%
	4,535.2	87.9%	3,730.3	93.1%	804.9	21.6%
รายได้จากการเช่าและบริการ	347.4	6.7%	238.4	6.0%	109.0	45.7%
รายได้จากธุรกิจโซลาร์	278.4	5.4%	37.3	0.9%	241.1	646.3%
รวมรายได้จากการขายและบริการ	5,161.0	100.0%	4,006.0	100.0%	1,155.0	28.8%
รายได้อื่น	60.2		52.6		7.6	14.5%
รายได้รวม	5,221.2		4,058.6		1,162.6	28.6%

รายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับปี 2560 บริษัทฯ มีรายได้จากการขายโครงการ เท่ากับ 4,535.2 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 804.9 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 21.6 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 3,730.3 ล้านบาท ปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มของรายได้จากการขายอสังหาริมทรัพย์

สำหรับรายได้จากการขายโครงการคอนโดมิเนียม เท่ากับ 3,081.0 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 55.2 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 1.8 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยรายได้หลักมาจากแบรนด์ "เดอะนิช" จำนวน 6 โครงการ รายได้รวม 2,409.0 ล้านบาท ได้แก่ เดอะนิชโปรดท์ทอกลอ-เพชรบุรี ที่เริ่มมีการโอนตั้งแต่ไตรมาส 3/60 โครงการเดอะนิชไอดี เสร้ไทย, โครงการเดอะนิช โมโนริชวิภา, โครงการเดอะนิช ไอดี บางแค, โครงการเดอะนิช โมโนพิคบางนา และเดอะนิชไอดีพระราม 2 เฟส 2

แบรนด์ "เดอะคิท" จำนวน 3 โครงการ รายได้รวม 576.8 ล้านบาท ได้แก่ เดอะคิททีวานนท์, เดอะคิทไพล์ บางกะดี, และเดอะคิทพัลส์ สุขุมวิท 113

นอกจากนี้ยังมีการโอนกรรมสิทธิ์ในกลุ่มแนวราบประเภทบ้าน อาคารพาณิชย์และทาวน์โฮม ได้แก่ แบรินด์ "เสนาพาร์ควิลล์ และเสนาวิลล์" จำนวน 5 โครงการ รายได้รวม 550.7 ล้านบาท และกลุ่มทาวน์โฮม/อาคารพาณิชย์ จำนวน 5 โครงการ รายได้รวม 152.5 ล้านบาท

รายได้จากค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการ

รายได้ค่าเช่าและบริการในปี 2560 เท่ากับ 347.4 ล้านบาท ประกอบด้วยรายได้ค่าเช่าและบริการอพาร์ทเมนท์ 44.1 ล้านบาท ธุรกิจเช่าโกดัง 31.1 ล้านบาท รายได้คอมมูนิตีมอลล์เสนาเฟสท์ 91.7 ล้านบาท รายได้สนามกอล์ฟ 78.1 ล้านบาท และรายได้รับบริหารโครงการ 102.4 ปรับเพิ่มขึ้น 109.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 45.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน ที่มีรายได้เท่ากับ 238.4 ล้านบาท โดยการเพิ่มขึ้นมาจากรายได้รับจ้างบริหารงานพัฒนาโครงการเป็นหลัก

รายได้จากกลุ่มโซลาร์

รายได้จากการผลิต และจำหน่ายกระแสไฟฟ้ากลุ่มโซลาร์ในปี 2560 เท่ากับ 278.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นเท่ากับ 241.1 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 646.3 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อน โดยเพิ่มขึ้นจากการรับงานติดตั้งโซลาร์เซลล์ให้กับโฮมโปร จำนวน 6 สาขา (6 เมกะวัตต์)

ต้นทุนขาย

สำหรับปี 2560 และ 2559 บริษัทฯ มีต้นทุนขายเท่ากับ 3,124.9 ล้านบาท และ 2,262.7 ล้านบาท ตามลำดับ ประกอบด้วย ต้นทุนขายอสังหาริมทรัพย์ เท่ากับ 2,760.6 ล้านบาท ต้นทุนขายจากการให้เช่าและบริการ เท่ากับ 176.1 ล้านบาท และต้นทุนธุรกิจโซลาร์ เท่ากับ 188.1 ล้านบาท โดยสัดส่วนต้นทุนขายเฉลี่ยอยู่ที่ร้อยละ 60.9 , 50.7 และ 67.6 ตามลำดับ

อัตราต้นทุนขายเฉลี่ยสำหรับปี 2560 เท่ากับร้อยละ 60.5 ปรับเพิ่มขึ้นมาเล็กน้อยเมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่เท่ากับร้อยละ 56.5 มีผลทำให้กำไรขั้นต้นของปี 2560 ลดลงมาอยู่ที่ร้อยละ 39.5 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันของปีก่อนที่มีกำไรขั้นต้นเท่ากับร้อยละ 43.5 อย่างไรก็ตามบริษัทฯ ยังคงสามารถรักษาสัดส่วนต้นทุนขายต่อรายได้ไว้ได้อย่างมีประสิทธิภาพ

ค่าใช้จ่ายในการขาย และการบริหาร

บริษัทฯ มีค่าใช้จ่ายรวมในปี 2560 เท่ากับ 997.0 ล้านบาท ซึ่งเป็นค่าใช้จ่ายในการขาย และบริหารเท่ากับ 595.4 ล้านบาท และ 401.6 ล้านบาท ตามลำดับ หรือคิดเป็นอัตราส่วนร้อยละ 11.4 และร้อยละ 7.6 ของรายได้รวมตามลำดับ ค่าใช้จ่ายขาย และบริหาร เพิ่มขึ้น 182.6 ล้านบาท หรือจากงวดเดียวกันของปีก่อน หรือคิดเป็นร้อยละ 22.4 โดยมีสาเหตุหลักมาจากสื่อโฆษณาและประชาสัมพันธ์ และค่าบริหารงานสำหรับโครงการที่เปิดใหม่ ซึ่งจะเริ่มมีการรับรู้รายได้โอนกรรมสิทธิ์ประมาณไตรมาส 4 ปี 2561

กำไรสุทธิ

สำหรับปี 2560 และ 2559 บริษัท และบริษัทย่อย มีกำไรสุทธิเท่ากับ 742.5 ล้านบาท และ 762.5 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 14.2 และ 18.8 ตามลำดับ กำไรสุทธิลดลงเท่ากับ 20.0 ล้านบาท หรือคิดเป็นอัตราร้อยละ 2.6 โดยมีปัจจัยหลักมาจากการเพิ่มขึ้นค่าใช้จ่ายในการเปิดโครงการใหม่ในปี 2560 และจะมีรับรู้รายได้ในปี 2561

ฐานะการเงิน

สินทรัพย์

ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 บริษัท และบริษัทย่อย มีสินทรัพย์รวม 10,732.5 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 3,099.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ที่มีสินทรัพย์รวม 7,633.4 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากเพิ่มขึ้นของเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด 576.8 ล้านบาท สาเหตุหลักจากการโอนกรรมสิทธิ์โครงการเดอะนิชไพลด์ ทองหล่อ-เพชรบุรี ลูกหนี้การค้าและลูกหนี้หมุนเวียนอื่น 457.3 ล้าน และสินค้าคงเหลือโครงการที่เปิดดำเนินการใหม่ 9 โครงการ ได้แก่ แบรินด์"เดอะคิทท์" จำนวน 1 โครงการ แบรินด์ "เดอะนิช" จำนวน 6 โครงการ และเสนาซี อปเฮาส์ จำนวน 2 โครงการ เท่ากับ 1,508.9 ล้านบาท และที่ดินรอพัฒนาเพิ่มขึ้น 1,430 ล้านบาท ส่งผลให้สินทรัพย์หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 มีจำนวน 7,970.1 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 2,658.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ ณ 31 ธันวาคม 2559

ในขณะที่สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 2,762.3 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 441.0 ล้านบาท เมื่อเทียบกับปีก่อนที่มีสินทรัพย์เท่ากับ 2,321.3 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากการร่วมลงทุนร่วมค้า กับบริษัท ยันคิว เรย์ลดี (ประเทศไทยป็น) ตั้งแต่ปลายปี 2559 เท่ากับ 380.4 ล้านบาท

หนี้สิน

หนี้สินรวมของบริษัท และบริษัทย่อย ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 5,954.3 ล้านบาท ประกอบด้วย หนี้สินหมุนเวียน 3,485.2 ล้านบาท และหนี้สินไม่หมุนเวียน เท่ากับ 2,469.1 ล้านบาทตามลำดับ หนี้สินหมุนเวียน เพิ่มขึ้นเท่ากับ 764.3 ล้านบาท จากการเพิ่มขึ้นของเจ้าหนี้การค้าและเจ้าหนี้หมุนเวียนอื่นเท่ากับ 704.6 ล้านบาท ในขณะที่หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่นเพิ่มขึ้น เท่ากับ 1,604.9 ล้านบาท สาเหตุหลักมาจากบริษัท ออกหุ้นกู้ 2,400 ล้านบาท และชำระคืนหุ้นกู้ที่ครบกำหนด 1,200 ล้านบาท ทั้งนี้ บริษัทยังคงสามารถดำรงไว้ซึ่งอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นไม่เกินกว่า 1.5 ต่อ 1

ส่วนของผู้ถือหุ้น

ส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เท่ากับ 4,724.9 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 692.3 ล้านบาท เมื่อเทียบกับ 31 ธันวาคม 2559 สาเหตุหลักเป็นผลมาจากกำไรสะสมที่เพิ่มขึ้นเท่ากับ 595.2 ล้านบาท รวมถึงการเพิ่มทุน 72.3 ล้านบาท

จึงเรียนชี้แจงมาเพื่อทราบ

ขอแสดงความนับถือ

(นางวิรพร ไชยสิริยะสวัสดิ์)

รองกรรมการผู้จัดการและเลขานุการบริษัท
บริษัท เสนาดีเวลลอปเม้นท์ จำกัด (มหาชน)